



RELATÓRIO DE PERITAGEM PATRIMONIAL

WHEN YOU NEED TO BE SURE

SGS

Cliente:

Junta de Freguesia de Alvalade

Lesado:

Mariana Gonçalves

Processo:

P17.0859.IND.312

Objeto Seguro:

Capitais:

Coberturas Adicionadas:

Responsabilidade Civil

Perito:

Didier Ferreira

1. Imóvel

1.1 Identificação e caracterização do local

A fração lesada insere-se num bloco de utilização mista, possuindo frações de habitação e frações comerciais e/ou de serviços. O edifício em causa possui localização na Rua Doutor Gama Barros, nº48, 1700 Lisboa.



Fração lesada, situa-se na cave direita do bloco. Trata-se de uma fração de habitação de tipologia T2, possuindo uma área bruta privativa de 92,00m².

1.2 Descrição do local e suas envolventes

Trata-se de um edifício misto com mais de dez anos, com quatro pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, sendo o rés-do-chão constituído por fração comercial e/ou de serviços e os restantes pisos, destinados a frações habitacionais.

O edifício situa-se numa zona urbana e central da cidade de Lisboa, sendo que a zona em causa se distingue pelo tipo de edifícios com características muito semelhantes ao imóvel em causa.



2. OCORRÊNCIA

O sinistro terá ocorrido entre o dia 26 e 27 de setembro de 2017, na consequência de uma deficiente utilização da boca de incêndio, tendo causado danos em bens na fração da Sra. Mariana Gonçalves.

Apenas no dia 19 de outubro do mesmo ano é que o Regimento de Sapadores de Bombeiros efetuou o fecho da boca de incêndio que terá ficado mal apertada.

Apuramos que entre o dia 26 e 27 de setembro de 2017, foram efetuadas lavagens com recurso à utilização de bocas de incêndio na Rua Doutor Gama Barros.

2.1 Análise do sinistro:

Pelo que nos foi possível apurar, terá sido utilizada a boca de incêndio que se encontra encastrada na fachada do edifício sito na Rua Doutor Gama Barros nº48, conforme imagem abaixo.



A boca de incêndio terá sido utilizada pelos serviços de higiene urbana da Junta de Freguesia de Alvalade para lavagens, e que por descuido não terá ficado corretamente fechada, o que originou a ocorrência de graves infiltrações de água na fração cave direita.

Pelo que apuramos, os trabalhadores que estiveram no local foram os Srs. Carlos Santos, Pedro Lobo, Dorindo Correia e Serafim Abreu.

Ainda, segundo declarações prestadas pela equipa de funcionários à Junta de Freguesia de Alvalade, não se recordam de ter sido utilizada a boca de incêndio do edifício com o número de porta 48, mas sim no número 52. No entanto, dado que existem pontos de água em todos os edifícios, é-lhes difícil precisar se realmente foi utilizada a boca de incêndio que acabou por originar o sinistro de ocorrência de infiltrações para o interior da fração lesada.

Saliente-se ainda que, nenhum funcionário da Junta de Freguesia de Alvalade acedeu ao interior da fração lesada para confirmação de danos.



Evidencia da saída de água.

No interior da fração verificaram a existência de danos ao nível do imóvel, nomeadamente pavimentos de madeira, rodapés, aduelas das portas e paredes.

Foi-nos ainda facultado um vídeo que foi gravado com o propósito de ilustrar e confirmar qual havia sido a origem das infiltrações de água na fração cave direita.

2.2 Análise ao local de sinistro:

Não foi efetuada uma deslocação ao local de sinistro dado que a lesada já tinha procedido à reparação da maioria dos danos causados.

Foram-nos, no entanto, facultadas fotografias, que ilustram o estado da fração lesada antes e durante a realização de trabalhos de reparação.

Fotografias fornecidas:









3. Reclamação

A Sra. Mariana Gonçalves, solicitou um orçamento à empresa "Projest Engenharia.", para os trabalhos necessários a realizar na fração de sua propriedade, de modo a reparar todos os danos por esta sofridos, tendo estes sido orçados pelo valor de 8.889,96€, valor sem I.V.A. à taxa legal em vigor.

3.1 Prejuízos

Foi fixado como potencial prejuízo para o imóvel o valor de 7.464,60 €, tendo por base as medições mencionadas no orçamento "Projest Engenharia" e tendo em conta os preços médios de mercado, discriminado como se indica:

3.1.1 Danos diretos

Descrição dos trabalhos	Un.	Quant.	Preço unitário	Preço total
Trabalhos preparatórios, estaleiro e vazadouro:				
Mobilização de meios, estacionamento, proteções, cargas e descargas, limpezas e manutenção durante a execução dos trabalhos.	Vg	1,00	450,00€	450,00 €
Remoção de entulho e transporte a vazadouro autorizado	Vg	1,00	200,00 €	200,00€
Total de Trabalhos Preparatórios				650,00 €

Descrição dos trabalhos	Un.	Quant.	Preço unitário	Preço total
Construção civil:				
Desmontagem / Montagem de mobiliário (Quarto 1 e 2).	h	32,00	8,00 €	256,00 €
Fornecimento e assentamento de pavimento flutuante igual ao existente, inclui a remoção do pavimento afetado (Quarto 1, 2 e corredor).	m²	31,20	30,00 €	936,00 €
Fornecimento e colocação de rodapé igual ao existente, inclui remoção de rodapé afetado (Quarto 1, 2 e corredor).	ml	39,00	8,50 €	331,50€
Remoção de pavimento em tacos de madeira danificados (Quarto 1, 2 e corredor).	h	32,00	8,00 €	256,00 €
Abertura e tapamento de roços para passagem de tubos elétricos (Quarto 1, 2 e corredor).	Vg	1,00	297,50 €	297,50 €
Picagem de paredes até 0,90m de altura.	m²	35,10	5,40 €	189,54 €
Impermeabilização de solo e paredes com "Sika Top Seal 107" em 3 demãos até 0,90m de altura, inclui fornecimento e aplicação de rede de fibra (Quarto 1, 2 e corredor).	m²	67,10	15,60 €	1.046,76 €
Fornecimento e aplicação de roofmate (Quarto 1, 2 e corredor).	m²	31,20	18,38 €	573,30 €
Fornecimento e execução de barramento de paredes com massa de estuque, lixar e finalização com massa de acabamento (Quarto 1, 2 e corredor).	m²	40,00	14,40 €	576,00 €
Fornecimento e aplicação de primário e 2 demãos de tinta plástica em paredes (Quarto 1, 2 e corredor). *	m²	80,00	10,00 €	800,00 €
Total de construção civil				5.262,60 €

* Em relação aos trabalhos de pintura, não foi considerada a verba para pintura de tetos dado que a infiltração de água ocorreu ao nível do pavimento e paredes.

Descrição dos trabalhos	Un.	Quant.	Preço unitário	Preço total
Carpintaria:				
Remoção cuidada das portas e aduelas incluindo restauro com massa nas paredes danificadas para receber novas aduelas.	h	12,00	15,00 €	180,00 €
Fornecimento e montagem de novas aduelas. **	ml	24,00	28,00 €	672,00 €
Montagem de portas (oficial)	h	4,00	15,00 €	60,00 €
Montagem de portas (ajudante)	h	4,00	12,00 €	48,00 €
Total de carpintaria				960,00 €

** Foi considerada a substituição das aduelas dado ficarem afetadas pela infiltração de água. No entanto, pelo observado no registo fotográfico, não se verificam danos nas portas de madeira, pelo que, não foi considerada a substituição das portas. Foi, no entanto, apurada uma verba para desmontagem, montagem e afinação das portas.

Descrição dos trabalhos	Un.	Quant.	Preço unitário	Preço total
Eletricidade:				
Revisão a tomadas de eletricidade, incluindo passagem de fios e garantindo o bom funcionamento de todas as tomadas (oficial).	h	16,00	22,00 €	352,00€
Revisão a tomadas de eletricidade, incluindo passagem de fios e garantindo o bom funcionamento de todas as tomadas (ajudante).	h	16,00	15,00 €	240,00€
Total de eletricidade				592,00 €

TOTAL DOS TRABALHOS				7.464,60 €
----------------------------	--	--	--	-------------------

3.1.2 Fornecimento de novas portas interiores (Condicional)

Descrição dos trabalhos	Un.	Quant.	Preço unitário	Preço total
Construção civil				
Fornecimento de portas interiores lacadas.	Un.	5,00	170,00 €	850,00€
Total de construção civil				850,00€

O prejuízo para substituição das portas interiores foi apurado com carácter condicional, dado, pelo registo fotográfico facultado, não é visível qualquer dano nas portas, até porque as mesmas são lacadas e por isso não ocorre absorção de humidade com facilidade.

Para além disso, como a água (humidade) andou infiltrada sob o pavimento flutuante, não terá havido contato com as mesmas.

3.1.3 Realização de melhorias na caixa exterior (Condicional)

Descrição dos trabalhos	Un.	Quant.	Preço unitário	Preço total
Construção civil				
Fornecimento e aplicação de massa impermeabilizante em redor da tubagem de abastecimento de água na caixa exterior e execução de “tubo ladrão”, incluindo todos os remates e trabalhos necessários.	Vg	1,00	80,00 €	80,00 €
Total de construção civil				80,00 €

A verba considerada pelo construtor no sentido de impermeabilizar e colocar um tubo de escoamento é uma melhoria que ajuda a prevenir futuras ocorrências.

Foi apurada esta verba com carácter condicional dado que os danos não estão diretamente relacionados com o presente sinistro.

4. Proposta de Indemnização

Tendo em atenção os prejuízos apurados, é nossa opinião que a Sra. Mariana Gonçalves, na qualidade de lesada deveria ser indemnizada pelo valor indicado.

Objeto afetado	Valor Apurado	Valor de Indemnização
Imóvel	7.464,60 €	7.464,60 €
Total:		7.464,60 €

5. Conclusão

De acordo com o referido anteriormente, é nossa opinião que a Junta de Freguesia de Alvalade deve proceder à indemnização da Sra. Mariana Gonçalves no valor indicado.